

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

**Târgu Mureş
Str.Posada nr.34**

BENEFICIAR: SANTO ROBERT LEVENTE

AMPLASAMENT: STR. POSADA NR.34, MUN. TARGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 08.2010

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE

Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANT

ARH. KOVACS ANGELA _____

DESENAT

T.ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Situatia existenta

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3 – Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G TARGU MURESMURES
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,
INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE

Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 08.2010

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA, ORTO-FOTO | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA CORNESTI | A-02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA- PRIORITATI | A-03 |
| 4. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE | A-04 |
| 5. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-05 |
| 6. PLAN REGL. URBAN. MOBILARE PROPR. SANTO ROBERT | A-07 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 792/20.05.2010
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE SI ACORDURI

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

A. MEMORIU GENERAL

Privind intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal – stabilire reglementari in vederea construirii unei locuinte, a terenului situat in
Targu Mures,
Str. Posada nr.34

1.INTRODUCERE

1.1 Date generale

Denumirea lucrării: P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE
Adresa: Str. Posada nr.34, mun.Targu Mures
Beneficiar: SANTO ROBERT LEVENTE
Faza de proiectare: P.U.Z.
Proiectant S.C. ARHITECTON S.R.L.
Data elaborării: 08.2010

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program :

Beneficiarii lucrării dorește construirea unei locuinte unifamiliale pe terenul proprietate personala, situat in zona Platoului Cornesti.

Deoarece terenul are o forma atipica si este situat pe panta mai mare de 5%, pentru crearea conditiilor legale de obtinere a unei autorizatii de construire, autoritatea locala a solicitat intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr. 9/08.07.2010, suprafata destinata acestui studiu a fost desemnata pe portiunea de teren dintre str.Posada nr.28, unde prin H.C.L. 66/28.02.2008 a fost aprobata construirea unei case de vacanta si limita UTR. LV2z din P.U.Z. – zona rezidentiala Cornesti, adica str. Posada nr. 30 – 36.

Prevederi ale programului de dezvoltare alocate :

Zona studiata se afla in arealul denumit „Platoul Cornesti”, devenit interesant pentru construirea de locuinte datorita predominantei plantatiilor si pasunilor, cit si a panoramei largi asupra vail Muresului si piriul Poklos.

Potentialul de dezvoltare al acestei este evidentiat in documentatiile de urbanism aprobate in zona, care definesc caracterul rezidential al ei.

1.3. Surse de documentare

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.- București – aprobat prin H.C.L.276/2000.
- P.U.Z. – Zona Rezidentiala Cornesti – S.C.Proiect S.A., Targu Mures, pr.nr.4691.0/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată face parte din putinele areale ramase neconstruite in Targu Mures. Datorita calitatilor peisagere a versantului dealului de deasupra cartierului T.Vladimirescu, cu toate ca pantele accentuate si labilitatea terenului il fac greu accesibile, interesul pentru construire s-a accentuat. Solicitarile se inscriu in caracterul dat de documentatiile urbanistice aprobate, si anume, locuinte individuale situate pe versanti slab construiti.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla pe versantul Platoului Cornesti de deasupra cartierului T.Vladimirescu, cu acces din str. Posada.

Amplasamentul este ocupat de gradini, livezi si case de vacanta, cu locuinte unifamiliale in imediata apropiere.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este un versant accentuat care face trecerea de la cartierul T.Vladimirescu, cu locuinte colective cu P+4E la zona Platoul Cornesti si padure. A fost o zona traditionala de gradini, vii, livezi, cu cabane si amenajari pentru petrecerea timpului liber.

Traditional, fronturile stradale erau ocupate de locuinte, in general pe parter.

Zona a facut obiectul unor alunecari masive de teren, datorate componentei stratificate a solului, mai ales in anii de precipitatii abundente.

Analizind insa terenul, se constata ca exista si zone cu panta mica, stabile si accesibile din retea de stradala, care au fost construite si urmeaza a fi abordate in acelasi scop. Pe aceste zone, cu constructii de dimensiuni moderate, fara interventii agresive asupra terenului si cu studii geotehnice adecvate, consideram ca se poate construi.

2.4 CIRCULATIA

Accesul auto si pietonal se face din str.Posada, care nu are un prospect de doua benzi pe tot parcursul, nu este asfaltata si nu are trotuare pietonale.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile sunt agricole cu cabane sau amenajari provizorii.

Au stare fizica buna si foarte buna.

Lipsesc functiunile publice si serviciile.

Procentele de ocupare sunt sub **30%**, dar exista multe imobile care contravin prevederilor regulamentului, de **5%**. Zonele de gradini, cu cabane si anexe agricole provizorii au ocuparea terenului sub **5%**.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

Zona studiata are retele de apa, gaz metan si electricitate. Nu sunt retele de canalizare menajera sau pluviala.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Dupa cum am spus, zona a suferit in trecut alunecari de teren, Pe str.Negoifului,zona dinstre centru, unde panta terenului este mai accentuata, exista cladiri care prezinta crapaturi in structura.

Amplasamentul studiat in aceasta documentatie are conformatia terenului mai blinda si nu sunt urme de alunecari si tasari de teren.

Str.Posada nu are istoric de alunecari consemnat. Alaturat avem studiul de stabilitate al versantului, care prevede masuri de protectie a viitoarelor constructii.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona este solicitata spre construire, iar aceasta intentie va fi supusa consultarii publice, conform legii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Dupa aprobarea P.U.G. Targu Mures, zona a mai fost analizata in documentatia P.U.Z.- Zona Rezidentiala Cornesti, care a modificat regulamentul aferent. Drept care, pentru situatia existenta, se vor cita prevederile acestei documentatii.

Recent au mai fost aprobate Documentatii de Urbanism punctuale, care precizau modul de ocupare al terenurilor in diferite zone ale areatului studiat. Toate au avut ca obiect , locuinte.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.- TARGU MURES

Datorita intereselor de construire in zona, prevederile P.U.G. Targu Mures au fost realizate si corectate de Documentatia de Urbanism „ P.U.Z. –zona Rezidentiala Cornesti .

In aceasta documentatie, zona este denumita LV2z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare a intregului versant.

Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizări admise :

LV1z : se admite functiunea de locuire.

Art.2 – Utilizari admise cu conditionari :

LV2z : locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+M, cu urmatoarele conditionari :

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va asigura o greutate cit mai redusa a constructiilor;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasii 15,00m;
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cit mai apropiat de 1,0 ;

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE

Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 08.2010

- Înălțimea maximă recomandată este P+M;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV2z : se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LVz : Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0m;

- Se admite utilizarea terenului cu plantații de arbori fructiferi, viță de vie, grădini.

Art.3 – Utilizări interzise :

LVz : se interzic următoarele utilizări :

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare.
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitarea și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Creșterea animalelor pentru subsistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare materiale reutilizabile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Secțiunea II : – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

LV2z : parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x15,0m (225,00mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă cca. 80,00mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);

- Parcela are suprafața minimă de 1000mp și un front la stradă de minim 15,0m;
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m;

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

LVz : clădirile se vor retrage la aliniament cu o distanță de minim 4,0m

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

Art.6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

LVz : cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3,0m ;

- Se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LVz : retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,0m.

Art.7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LVz : distanta minima între cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte , masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 6,0m.

Art.8 - Circulații și accese

LVz : Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0m latime.

Art.9 – Staționarea autovehiculelor

LVz : Staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice.

Art.10 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

LV2z : Înaltimea maxima admisibila la cornisa 4,0m (P+M).

LVz : Înaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m cu centrul pe linia cornisei; Înaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi înaltimea gardului (2,20m).

ART.11 - Aspectul exterior al clădirilor

LVz : Cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

- Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

Art.12 – Condiții de echipare edilitară

LVz : toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.13 – Spații libere și spații plantate

LVz : spatiile libere vizibile din ciecualtie vor fi tratate ca gradini de fatada;

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,0mp;
- In zonele cu versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor, favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - Imprejmuiri

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

LVz : Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,20m inaltime si minim 1,80m,din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)

LV2z – POT maxim = 15%

Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

LV2z - CUT maxim = 0,3 ;

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Parcela va oferi insorire si priveliste optima. Vecinatatea cu padurea aduce aproape natura de cadrul construit, fara sa il agrezeze.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Datorita solicitarilor de construire in zona, propunem conformarea str. Posada pe intreg parcursul la 2 benzi de circulatie, adica 2x3m =6m si 1,5m trotuar pe o singura parte, datorita prospectului strimt pe intreg parcursul strazii. Rezulta 7,5m.

Propunerea este practic preluata din P.U.Z. Zona Rezidentiala Cornesti, dar nematerializata.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față nu propune modificarea prevederilor regulamentului aflat in vigoare. Se pastreaza reglementarile principale, ca si indicii urbanistici.

POTmax = 15% si CUTmax = 0,3

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

| NR. CRT. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|-------------|------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1. | Zonă locuinte + spatii verzi | 0,022 | 3,33 | 0,271 | 41,00 |
| 2. | Zone circulatie. | 0,021 | 3,18 | 0,046 | 6,96 |
| 3. | Zone verzi | 0,618 | 93,49 | 0,344 | 52,04 |
| | TOTAL | 0,661 | 100,00 | 0,661 | 100,00 |

Derogarile solicitate sunt urmatoarele :

- construirea pe pante mai mari de 5%, aprox 15%
- frontul la strada al terenului mai mic de 15m.
- amplasarea cladirilor la o distanta mai mica decit 3,0m fata de limitele laterale.
- forma dreptunghiulara a cladirii, fata de cea recomandata, cu laturi egale.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

Zona va trebui echipata complet .

Pe traseul strazilor propuse se vor amplasa sub sau suprateran retelele necesare functionarii locuintelor. Apa , canalizare, gaz metan, electricitate, iluminat stradal.

Canalizarea apelor pluviale si menajere se va face in sistem unitar, cu studierea intregului versant pentru a putea deversa in reseaua existenta in str. Livezeni, Conform studiului de gospodarirea apelor, alimentarea cu apa si canalizare, aferent P.U.Z. – Zona Rezidentiala Cornesti, este posibil ca in prima etapa, colectarea apelor pluviale sa se faca in rigole iar introducerea lor in canale subterane sa se faca numai in strazile dens construite, situate la cotele mai joase ale terenului.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Se va acorda atentie scurgerii apelor pluviale si lucrarilor de terasare si sprijinire taluzuri.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Chiar daca lipsesc, nu consideram ca dezvoltarea viitoare a zonei cu locuinte necesita preocuparea de a implanta rezerve pentru servicii, ele fiind usor accesibile in cartier.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Evolutia voluntara a zonei impune o restudiere a intregului versant nordic dintre cartierul T.Vladimirescu si padurea Platoului Cornesti, cu definirea unei trame stradale coerente si reglementari clare.

In continuare se pastreaza interdictia de construire cu volume mari pe zonele cu pante accentuate si se pasreaza caracterul verde al versantului.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE

DISPOZITII GENERALE

Regulamentul se aplica pe zona cuprinsa intre str.Posada nr.28 si str.Posada nr.36 .
Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G.– S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- P.U.Z. - Zona Rezidentiala Cornesti
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.

Documentația mentine reglementarile P.U.Z.– Zona Rezidentiala Platoul Cornesti.

LV2z- Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P,P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Se modifica prevederile privind frontul la strada, distanta fata de limitele de proprietate, panta constructibila, mai mare de 5% si forma cladirii.

GENERALITATI :

Caracterul zonei – zona este inclusa in zona **Lv si AA2** aferent P.U.G.

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta :

LV2z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1 situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Problemele ridicate de aceasta subzona sunt urmatoarele :

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili sau cu stabilitate incerta, conform concluziilor din studiu geotehnic si hidrologic din zona platoului Cornesti, care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin relotizare si de inlocuire a cladirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare, cu cladiri P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari, si fronturi mari.

- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;

- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizări admise :

LV1z : se admite funcțiunea de locuire.

Art.2 – Utilizari admise cu conditionari :

LV2z : locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+M, cu urmatoarele conditionari :

- Nu se va construi pe pante mai mari de 15% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va asigura o greutate cit mai redusa a constructiilor;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasii 15,00m;
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cit mai apropiat de 1,0 . (se accepta constructie dreptunghiulara, in finctie de conformarea terenului);
- Inaltimea maxima recomandata este P+M;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

LV2z : se admite mansardarea cladirilor parter existente cu o suprafata desfasurata pentru pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LVz : Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250,0m;

- Se admite utilizarea terenului cu plantatii de arbori fructiferi, vita de vie, gradini.

Art.3 – Utilizari interzise :

LVz : se interzic urmatoarele utilizari :

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200,0mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitarea si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru zubbzistenta;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrari de trasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

Secțiunea II : – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

LV2z : parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 225,00mp și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă cca. 80,00mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);

- Parcela are suprafața minimă de 1000mp și un front la strada de minim 15,0m(se accepta frontul mai mic de 15,0m în cazul parcelelor prestabilite);
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m;

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

LVz : clădirile se vor retrage la aliniament cu o distanță de minim 4,0m

Art.6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

LVZ : clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m (se acceptă distanța mai mică de 3,0m, cu respectarea codului civil și acordul vecinilor afectați);

- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LVz : retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m.

Art.7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LVz : distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0m.

Art.8 - Circulații și accese

LVz : Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0m lățime.

Art.9 – Staționarea autovehiculelor

LVz : Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

LV2z : Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 4,0m (P+M).

LVz : Înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 7,0m cu centrul pe linia cornișei; Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m).

ART.11 - Aspectul exterior al clădirilor

LVz : Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SANTO ROBERT LEVENTE
Adresa : str.Posada nr.34, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2010

Art.12 – Condiții de echipare edilitară

LVz : toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.13 – Spații libere și spații plantate

LVz : spatiile libere vizibile din ciecualtie vor fi tratate ca gradini de fatada;

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,0mp;
- In zonele cu versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor, favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - Imprejmuiri

LVz : Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,20m inaltime si minim 1,80m,din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)

LV2z – POT maxim = 15%

Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

LV2z - CUT maxim = 0,3 ;